

TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL  
HAK TANGGUNGAN MENURUT UU. NO. 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN  
(Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur



Oleh :

NURMAHARANI ULFA ARIEF  
NPM. 0871010028

YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
SURABAYA  
2012

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

---

TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK  
TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN MOJOKERTO)

NURMAHARANI ULFA ARIEF

NPM : 0871010028  
JURUSAN : ILMU HUKUM  
FAKULTAS : HUKUM

Pembimbing Utama : Menyetujui : Tim Penguji

1.

YANA INDAWATI, SH., M.Kn.  
NPT 37901070224

H. SUTRISNO, SH., M.Hum  
NIP. 19601212 1988031001

2.

HARIYO SULISTIYANTORO, SH., MM  
NIP. 19620625 1991031001

3.

SUBANI SH., M.Si.  
NIP. 19510504 1983031001

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

SUBANI SH., M.Si.  
NIP. 19510504 1983031001

LEMBAR PERSETUJUAN REVISI SKRIPSI

---

TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK  
TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN MOJOKERTO)

Di susun oleh :

NURMAHARANI ULFA ARIEF

NPM : 0871010028

Telah dipertahankan di hadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Pada Tanggal : 07 Juni 2012

Menyetujui :

Pembimbing Utama :

Tim Penguji

1.

YANA INDAWATI, SH., M.Kn.

NPT 37901070224

H. SUTRISNO, SH., M.Hum

NIP. 19601212 1988031001

2.

HARIYO SULISTIYANTORO, SH., MM

NIP. 19620625 1991031001

3.

SUBANI SH., M.Si.

NIP. 19510504 1983031001

Mengetahui,

Ketua Program Studi

SUBANI SH., M.Si.

NIP. 19510504 1983031001

LEMBAR PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

---

TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL  
HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN  
(Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto).

Disusun oleh :

NURMAHARANI ULFA ARIEF  
NPM. 0871010028

TELAH DISETUJUI UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

Mengetahui,  
Dekan

Menyetujui,  
Pembimbing Utama

HARIYO SULISTIYANTORO, SH., MM.  
NIP. 19620625 1991031001

YANA INDAWATI, SH., M.Kn.  
NPT. 37901070224

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nurmaharani Ulfa Arief  
Tempat/Tanggal Lahir : Kupang, 23 Desember 1989  
NPM : 0871010028  
Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Perumahan Pondok Teratai Jl. Asoka No. 27 Sooko  
Kabupaten Mojokerto.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul : “TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN MENURUT UU. NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR BADAN PERETANAHAN NASIONAL KABUPATEN MOJOKERTO” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia di tuntutan di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, Juni 2012

Mengetahui,  
Pembimbing Utama

Penulis,

YANA INDAWATI, SH., M.Kn.  
NPT. 37901070224

Nurmaharani Ulfa Arief  
NPM. 0871010028

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis mampu menyusun proposal skripsi dengan Judul “Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Menurut UU. No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto“. Penulisan ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan Tugas Akhir dalam mencapai Sarjana Hukum.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan petunjuk dan bantuan yang tidak ternilai harganya, dengan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Hariyo Sulistiyantoro. SH, MM. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur
2. Bapak Sutrisno, SH. M.Hum selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur
3. Bapak Drs. Ec. Gendut Sukarno, Ms. selaku wakil dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur
4. Bapak Subani. SH, Msi selaku ketua Program Studi Fakultas Hukum.
5. Bapak Suyadi SH. Selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto.
6. Ibu Yana Indawati, SH. M.Kn. Selaku Dosen di Fakultas Hukum sekaligus Dosen Pembimbing, terima kasih atas bantuan dan bimbingan serta pengarahan kepada penulis.

7. Bapak H. Khamdani selaku Kepala Sub Seksi Peralihan Hak Pembebanan Hak & PPAT, ibu Susi dan ibu Sri selaku staf yang telah membimbing penulis saat penelitian.
8. Kepada keluarga tercinta Ayah dan Ibunda, “tiada jasa yang dapat ananda balas, terima kasih telah membesarkan ananda dengan penuh kasih sayang, yang takkan pernah terbalas”, dan teman terkasih Letda Tek Mukarram M. serta kakak dan adik-adikku semuanya.
9. Para sahabat nyit, dea, rach, lian, phe2 dan mbak putri serta teman-teman lainnya atas waktu, doa dan dorongan semangatnya dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Serta pihak-pihak lain yang tidak mungkin dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih. Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa kepada Allah, SWT, agar ilmu dan amal yang telah diberikan kepada penulis, mendapat imbalan yang setimpal dan berlipat ganda disisi Allah SWT. Amin ya Rabbal’ Alamin.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulis Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan yang akan datang, mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat ridho dari Allah SWT.

Surabaya, Juni 2012

Penulis

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM

Nama : Nurmaharani Ulfa Arief  
NPM : 0871010028  
Tempat / Tanggal Lahir : Kupang, 23 Desember 1989  
Program Studi : Strata 1 (S1)  
Judul Skripsi :

TINJUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK  
TANGGUNGAN MENURUT UU. NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK  
TANGGUNGAN  
(Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto)

**ABSTRAKSI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara, dokumentasi, dan observasi. Analisa data menggunakan diskriptif Analisis. Hasil penelitian dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 hingga saat ini berjalan lancar walau diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun dalam perjanjian surat pernyataan di bawah tangan.

Kata Kunci : Roya Partial, Hak Tanggungan.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN REVISI SKRIPSI .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iv
SURAT PERNYATAAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
ABSTRAKSI .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang Masalah .....	1
1.2.Perumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian .....	9
1.4.Manfaat Penelitian .....	9
1.5.Kajian Pustaka .....	10
A.    Hukum Jaminan Pada Umumnya .....	10
a)    Pengertian Hukum Jaminan .....	10
b)    Sumber Hukum Jaminan .....	12
B.    Pengertian Hak Tanggungan .....	12
C.    Hak Tanggungan Atas Tanah .....	14

D.	Asas-asas dan Ciri-ciri Hak Tanggungan .....	16
E.	Obyek Hak Tanggungan .....	21
F.	Subyek Hak Tanggungan .....	22
G.	Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	24
H.	Peralihan Hak Tanggungan .....	28
I.	Hapusnya Hak Tanggungan .....	30
J.	Pencoretan Hak Tanggungan / Roya .....	32
K.	Roya Partial .....	35
1.6.	Metode Penelitian .....	39
A.	Metode Pendekatan Masalah .....	39
B.	Sumber Data / Bahan Hukum .....	39
C.	Metode dan Teknik Pengumpulan Data .....	41
D.	Teknik Analisa Data .....	42
E.	Lokasi Penelitian .....	43
F.	Waktu Penelitian .....	43
G.	Sistematika Penulisan .....	43

## BAB II PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MOJOKERTO

2.1.	Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....	46
2.2.	Alur Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....	49

2.3. Perjanjian Roya Partial Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Perjanjian Roya Partial Dalam Surat Pernyataan .....	53
 BAB III KENDALA-KENDALA YANG DIHADAPI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MOJOKERTO SECARA INTERNAL DAN EKSTERNAL DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN.	
3.1. Kendala-kendala Internal Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....	63
3.2. Kendala-kendala Eksternal Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....	65
3.3. Analisa Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....	68
 BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan .....	72
4.2 Saran .....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	

## DAFTAR TABEL

1. Daftar penyelesaian hapusnya Hak Tanggungan / Roya di Kantor	
Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....	47
2. Daftar penyelesaian hapusnya sebagian Hak Tanggungan / Roya	
Partial di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupten	
Mojokerto .....	48

## DAFTAR GAMBAR

1. Skema pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor  
Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto ..... 50

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Hasil penelitian dalam proses pengumpulan data melalui wawancara .....
- Lampiran 2 : Surat Pernyataan Roya dari kreditor .....
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....
- Lampiran 4 : Data Rekapitulasi Kegiatan Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....
- Lampiran 5 : Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto .....
- Lampiran 6 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah .....

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang bersumber Pancasila, maka segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum, Indonesia pada hakekatnya memiliki kekayaan sumber daya alam yang begitu besar meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada Bangsa Indonesia. Sehubungan dengan itu Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA). UUPA merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang didalamnya diatur masalah hak-hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa.

Oleh karena itu menjadi kewajiban bagi Bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pengelolaan sumber daya agraria atau sumber daya alam dalam pengelolaannya khususnya yang meliputi bumi. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan, yaitu diperlukannya dana tersedia yang cukup besar, dimana persediaan dana tersebut di peroleh dari kegiatan perkreditan, yang salah satunya dialokasikan melalui perbankan. Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia sering

disebut kredit, terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberi dana / kredit itu sendiri. Jaminan adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit/ perjanjian pinjam meminjam uang. Serta melindungi kepentingan para pihak khususnya kreditor (yang meminjamkan).

Setiap Warga Negara Indonesia dapat memiliki hak-hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, UUPA menetapkan beberapa hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan. Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur sendiri dengan Undang- Undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 51 UUPA. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 UUPA maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT). UUHT merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan.

Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan undang undang yang penting bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan, yaitu dalam rangka memberikan kepastian dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit. Yang mana pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang



dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan tersebut meskipun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan masih tetap berhak untuk menjual melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji.

Dalam pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 10 ayat 2 UUHT, APHT ini merupakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Pemberian Hak Tanggungan oleh debitor (pemberi Hak Tanggungan) kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang mana hal ini ditetapkan dalam Pasal 13 UUHT. Kemudian di dalam Pasal 11 ayat (2) dan ayat (3) dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Bagi pemberi Hak Tanggungan yang telah melunasi kewajibannya kepada pemegang Hak Tanggungan, maka dilakukan pencoretan / hapusnya Hak Tanggungan / Roya atas obyek Hak Tanggungan yang dibebankan. Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak – hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 18 UUHT.

Roya Hak Tanggungan yang dimaksud diatas dapat dijelaskan bahwa :  
Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada Buku Hak Atas Tanah dan

sertipikatnya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan Roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah Hak Atas Tanah dan sertipikatnya. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama dengan Buku Tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila Sertipikat Hak Tanggungan karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada Buku Tanah Hak Tanggungan.<sup>1</sup>

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal dua macam Roya yaitu:

1. Roya keseluruhan

Yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: " Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ".

2. Roya partial

Yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa : "Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara

---

<sup>1</sup> H. Salim HS. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, hal. 191

angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ".

Pelaksanaan dari Roya dalam Hak Tanggungan sangat berpengaruh dari proses pemberian Hak Tanggungan itu sendiri. Maksudnya Roya yang dilakukan dalam penghapusan catatan sebuah Hak Tanggungan ditentukan pada saat proses pemberian Hak Tanggungan itu sendiri apakah dapat dilakukan secara partial atau harus dilakukan secara keseluruhan. Seperti yang telah di uraikan di atas bahwa dalam Hak Tanggungan terdapat dua cara pelaksanaan Roya yaitu yang dilaksanakan secara keseluruhan dalam arti tidak dapat dibagi-bagi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT dan pelaksanaan Roya yang dilakukan secara partial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Apabila obyek yang dijamin lebih dari satu, maka sebelum pelunasan dalam perjanjian tertulis harus dicantumkan dalam APHT bahwa adanya pelunasan sebagian obyek Hak Tanggungan. Tetapi bagi orang awam yang belum mengerti betul tentang hal ini akan terjadi kerugian apabila tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, sebaliknya untuk kepentingan pemberi Hak Tanggungan

(debitor) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut “Roya Partial”.

Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan sedikit menyulitkan dalam pelaksanaan Roya Partial , namun dalam kenyataannya yang ada masih banyak pemberi Hak Tanggungan yang membebankan beberapa obyek Hak Tanggungan dalam satu Hak Tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian Hak Tanggungan, apabila debitor telah melunasi sebagian hutangnya. Kondisi tersebut menjadi dilematis manakala debitor telah melunasi sebagian hutang-hutangnya kepada kreditor.

Secara normatif Hak Tanggungan masih tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan, namun dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 124 ayat (1) dan (2), yang menyatakan :

1. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :

- 1) Obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
  - 2) Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Dalam ketentuan tersebut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 124 ayat (1) dan (2) memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan untuk sebagian obyek Hak Tanggungan / Roya Partial.

Berkaitan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 2 ayat (1), Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-

bagi, di mana kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitor, walaupun telah dilunasi sebagian dari utang debitor, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan atas jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum terlunasi.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Dari uraian diatas penulis ingin meneliti antara lain dalam rumusan masalah.

## 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas muncul permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto ?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Mengacu pada pokok permasalahan seperti yang telah disebutkan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.

### 1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka manfaat penelitian ini adalah:

1. Dari segi praktis, bagi pembaca dan masyarakat luas hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka sumbangan pemikiran agar lebih bisa dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan hak tanggungan dan penerbitan Buku Tanah serta Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan serta penghapusan Hak Tanggungan secara Roya Partial.
2. Dari segi teoritis, untuk mengetahui pelaksanaan teori hukum yang diperoleh di bangku perkuliahan dengan harapan dapat diketahui perbedaan dan persamaan antara peraturan yang ada dengan praktek pelaksanaannya sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberi

sumbangan pemikiran dan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum pertanahan.

## 1.5. Kajian Pustaka

### A. Hukum Jaminan Pada Umumnya

#### a) Pengertian Hukum Jaminan

Istilah jaminan telah lazim digunakan dalam bidang ilmu hukum dan telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan daripada istilah agunan. Oleh karena itu, istilah yang digunakan bukan hukum agunan, lembaga agunan, agunan kebendaan, agunan perseorangan, atau hak agunan melainkan hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perseorangan, hak jaminan. Istilah jaminan ini melingkupi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan (bandingkan Salim HS, 2004:23).

KUH Perdata maupun peraturan perundang-undangan lain yang menjadi sumber hukum jaminan tidak memberikan perumusan pengertian istilah jaminan. Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dari tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta, mengartikan yang dinamakan “Jaminan” adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Sementara itu Mariam Darus



merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan (Mariam Darus Badruzaman, 2000: 12). Hal yang sama dikemukakan oleh Hartono Hadisaputro, yang menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Hartono Hadisaputro, 1984: 50).<sup>2</sup>

Dapat disimpulkan bahwa jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitor kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu diserahkan debitor kepada kreditor dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitor sampai debitor melunasi pinjamannya tersebut. Apabila debitor wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitor kepada kreditornya. Dengan kata lain jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang

---

<sup>2</sup>Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta: 2008 hal 69.

debitor seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utang berakhir.<sup>3</sup>

b) Sumber Hukum Jaminan

Ketentuan yang secara khusus atau yang berkaitan dengan jaminan, dapat ditemukan dalam :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang termuat dalam Buku II KUH Perdata,
2. Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUH Dagang),
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
5. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

B. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pada pasal 1 ayat (1) telah drumuskan yang di maksud dengan pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

---

<sup>3</sup> Ibid,

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Lebih singkatnya yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>4</sup>

Sesuai dengan perumusan pengertian Hak Tanggungan di atas, Hak Tanggungan dimaksud hanya Hak Tanggungan yang dibebani dengan hak atas tanah atau dengan kata lain UUHT hanya mengatur lembaga hak jaminan atas tanah atas hak atas tanah belaka, sedangkan lembaga hak jaminan atas benda-benda lain selain hak atas tanah tidak termasuk dalam luas ruang lingkup pengertian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Lembaga-lembaga hak jaminan di luar Hak Tanggungan tersebut akan dibiarkan berkembang sendiri-sendiri sesuai dengan perkembangan kebutuhan hukum dalam masyarakat. Hal ini menggambarkan adanya gejala kurangnya keinginan untuk menciptakan kesatuan hukum jaminan nasional. Kalau gejala ini terus dibiarkan, tidak mustahil akan dapat menumbuhkan pranata hukum dan hukum-hukum yang liar, yang tidak jelas arah dan tujuan perkembangannya.<sup>5</sup>

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur – unsur pokok itu ialah :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

---

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Cetakan II, Djambatan, Jakarta: 1999, Hal 69.

<sup>5</sup> Ibid. Hal 71-72

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>6</sup>

### C. Hak Tanggungan Atas Tanah

Istilah Hak Tanggungan yang berasal dari Hukum Adat tersebut, melalui Undang-Undang Pokok Agraria ditingkat menjadi istilah lembaga hak jaminan dalam system dhukum nasional kita dan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan bagi tanh tersebut diharapkan menjadi pengganti hipotek dari KUH Perdata. Dengan kata lain, lembaga hipotek dan credietverband akan dijadikan satu atau dileburkan menjadi Hak Tanggungan.<sup>7</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Menurut Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pembebanan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang. Setelah berlakunya UUPA, maka disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hipotik dan creditverband, namun demikian selama lebih dari tiga puluh tahun

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan : Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan, Airlangga Universitas Press, Surabaya : 1996, Hal : 8

<sup>7</sup> Rachmadi Usman I, op. cit., Hal 329

sejak berlakunya UUPA lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Dikarenakan belum ada Undang-Undang yang secara khusus mengaturnya sebagaimana yang dikehendaki dalam Pasal 51 UUPA menjelaskan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang. Sehingga menurut Pasal 57 UUPA ketentuan mengenai hipotik dalam buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan creditverband dalam Staatsblad 1908 nomor 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 nomor 190 tetap berlaku.

Namun pada tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga dengan berlakunya Undang-Undang tersebut maka ketentuan mengenai hipotik dan creditverband dinyatakan tidak berlaku lagi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT. Dengan begitu dapat dipahami bahwa lembaga hak jaminan atas tanah yang berlaku saat ini adalah Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga hipotik dan creditverband yang dianggap sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan Bangsa Indonesia.

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang biasa dikenal dengan “Undang-Undang Hak Tanggungan” untuk selanjutnya disebut UUHT.

Oleh karena itu, ketentuan Hypotheek dan Credietverband tersebut jelas tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah.<sup>8</sup>

Secara tersirat dikehendaki agar UUHT yang baru ditetapkan tersebut, harus mampu memacu perkembangan dan pembangunan ekonomi nasional. Selain itu, juga UUHT ini harus mampu menjabarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sekaligus menyesuaikannya dengan perkembangan kebutuhan masyarakat masa kini dan menjawab tantangan ekonomi global yang melanda Negara kita. Bahwa UUHT juga harus mampu mengantisipasi perkembangan hukum jaminan modern yang tumbuh dan berkembang dengan pesat dalam bidang perkreditan.<sup>9</sup>

#### D. Asas-asas dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Dapat dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).

---

<sup>8</sup> Ibid. Hal 317

<sup>9</sup> Ibid. Hal 321

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Asas-asas dari Hak Tanggungan meliputi :

#### 1. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak

Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga

## 2. Asas Spesialitas

Asas spesialitas dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

## 3. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, demikian ditentukan dalam pasal 2 UUHT. Artinya, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat 1 UUHT).<sup>10</sup>

Berdasarkan sifatnya yang demikian itu, dengan demikian maka Rona Partial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin

---

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini, op. cit., Hal. 15



dilakukan. Menurut Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian itu dengan memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, pada dasarnya tidak dimungkinkan Roya Partial terhadap bagian obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi. Namun ketentuan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi, sepanjang mengenai hal itu diperjanjikan secara tegas oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selain diperjanjikan atau disepakati para pihak secara tegas, yang selanjutnya dituangkan dalam APHT yang bersangkutan, penyimpangan dari asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi hanya dapat dilakukan bila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) beserta Penjelasannya UUHT yaitu :

1. Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri atas beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat nilai secara tersendiri;
2. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian obyek Hak Tanggungan.
3. Adanya pembebasan sebagian persil jamin dari Hak Tanggungan dengan dilakukannya pembayaran angsurannya;
4. Setelah itu Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan sisa utang yang belum dilunasi.<sup>11</sup>

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada ayat (2) yang menyatakan bahwa apabila Hak

---

<sup>11</sup>Rachmadi Usman I, op. cit., Hal 340 - 341

Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan dalam ayat (2) ini, apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

### E. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan tertentu, yaitu :

1. Hak atas tanah yang hendak dijaminkan dengan utang harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab utang yang dijamin berupa uang.
2. Haruslah hak atas tanah yang menurut peraturan perundang-undangan termaksud hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.
3. Menurut sifatnya, hak-hak atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
4. Hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh undang - undang.<sup>12</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam UUHT, dapat diketahui objek Hak Tanggungan sebagai berikut :

Hak-hak atas tanah yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dirinci Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu :

- 1) Hak Milik;
  - 2) Hak Guna Usaha;
  - 3) Hak Guna Bangunan.
- a) Hak-hak atas tanah yang kemudian ditunjuk sendiri oleh UUHT sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yaitu :
- 1) Hak Pakai Atas Tanah Negara (HPATN), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;

---

<sup>12</sup> Ibid. Hal. 351

- 2) Hak Pakai Atas Tanah Milik (HPATM), yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
- b) Hak atas tanah yang sebelumnya ditunjuk dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yang kemudian dipertegasakan dalam ketentuan Pasal 27 UUHT, yaitu ;
- 1) Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;
  - 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya didirikan di atas Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.<sup>13</sup>

Dengan dimungkinkan atau dijadikan hak pakai atas tanah Negara dan hak pakai atas tanah milik menjadi objek Hak Tanggungan sebagaimana ditunjuk dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, berarti telah terjadi perubahan prinsip dasar dalam pengaturan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

#### F. Subyek Hak Tanggungan

##### 1. Pemberi Hak Tanggungan

Ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT menyatakan :

“Pemberian Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

---

<sup>13</sup> Ibid Hal. 354

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT diatas, dapat diketahui siapa yanenjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut, bias orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri, bias saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, di mana bersedia menjamin pelunasan utang debitor.<sup>14</sup>

## 2. Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan

Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang Hak Tanggungan, baik orang perseorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Ketentuan dala pasal 9 UUHT menyatakan :

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”<sup>15</sup>

Dengan demikian yang bertindak sebagai penerima dan pemegang Hak Tanggungan itu tertentu kreditornya, yaitu pihak yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Penerima dan pemegang Hak Tanggungan tidak terbatas harus badan hukum, bias juga orang perseorangan, baik orang asing maupun badan hukum asing.<sup>16</sup>

Setelah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kreditor berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan

---

<sup>14</sup> Ibid, Hal. 381

<sup>15</sup> Ibid, Hal. 396

<sup>16</sup> Ibid, Hal. 397

pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan (Boedi Harsono, 1997: 394)

#### G. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>17</sup>

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

---

<sup>17</sup> Ibid,

Ketentuan dalam Pasal 10 (1) UUHT yang menyatakan :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya.<sup>18</sup>

Untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal dibawah ini:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.<sup>19</sup>

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut,

---

<sup>18</sup> Ibid, Hal. 398

<sup>19</sup> Ibid, Hal. 406

sifatnya wajib untuk sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang bersifat wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum.<sup>20</sup>

Dengan demikian pemuatan janji-janji yang disebutkan dalam pasal 11 ayat (2) UUHT bersifat fakultatif, bukan suatu keharusan, karena tidak menentukan sah atau tidak sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun bila janji-janji disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut sudah dimuat dalam APHT, kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat tidak hanya kepada para pihak, melainkan juga terhadap pihak ketiga.<sup>21</sup>

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, yaitu :

1. Janji yang membatasi kewenangan memberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan/mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk/atau susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, apabila debitor wanprestasi.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi / untuk mencegah menjadi hapusnya / dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi/dilanggarnya ketentuan undang-undang.

---

<sup>20</sup> Ibid, Hal. 407

<sup>21</sup> Ibid, Hal. 417-418



5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan/dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>22</sup>

Kemudian ketentuan dalam pasal 12 UUHT memuat janji yang dilarang dicantumkan dalam APHT, yaitu :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.”

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang

---

<sup>22</sup>Try Widiyono, Agunan Kredit Dalam Financial Engineering, Ghalia Indonesia, Jakarta:2009  
Hal 176

Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 yaitu eksekusi Hak Tanggungan .

#### H. Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan beralih apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak ketiga. Peralihan piutang itu dapat terjadi karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Demikian ditentukan dalam pasal 16 UUHT. Dengan kata lain, Hak Tanggungan itu ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada kreditor yang baru itu. Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain. Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.<sup>23</sup>

Dalam rangka memenuhi asas publisitas, beralihnya Hak Tanggungan karena hukum tersebut, wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. Kewajiban ini ditentukan dalam Pasal 16 ayat (2) UUHT yang menetapkan, bahwa beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, op. cit., Hal 95

<sup>24</sup> Rachmadi Usman I, op. cit., Hal 477

Pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertifikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan tersebut diajukan oleh kreditor baru sebagai pemegang Hak tanggungan yang baru dengan menyampaikan dokumen sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan;
- b. Surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa:
  1. Akta cessie atau akta autentik yang menyatakan adanya cessie tersebut;
  2. Akta subrogasi atau akta autentik yang menyatakan adanya subrogasi tersebut;
  3. Bukti pewarisan; atau
  4. Bukti penggabungan / peleburan perseroan atau koperasi.
- c. Identitas pemohon dan/atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain.<sup>25</sup>

Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat-sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 16 ayat (3) UUHT). Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud di atas adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan.

---

<sup>25</sup> Ibid Hal. 482

Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.<sup>26</sup>

## I. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 18 ayat (1) yaitu:

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
  - b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
  - c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
  - d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskannya oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
3. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
4. Hapusnya Hak Tanggungan karena hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Adapun mengenai masalah pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 19 UUHT yang menyatakan sebagai berikut :

1. Pembelian obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi pembelian obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak

---

<sup>26</sup>Sutan Remy Sjahdeini, op.cit., Hal 103

Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

2. Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebaninya obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
3. Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya tersebut, pembeli benda dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan pembagian hasil penjualan lelang diantara para kreditor dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan dapat minta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

4. permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan yang serupa disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai

“Roya”. Dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

#### J. Pencoretan Hak Tanggungan / Roya

Setelah Hak Tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan catatan atau roya hak tanggungan. Pencoretan catatan atau roya hak tanggungan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus. Sehubungan dengan itu sekaligus dalam UUHT ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepada Kantor Pertanahan diberi waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan hak tanggungan itu.<sup>27</sup>

Menurut pasal 22 Undang-undang Hak Tanggungan setelah hak tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sedangkan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jika Sertifikat sebagaimana dimaksud diatas karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Rachmadi Usman II, op. cit., Hal. 127-128

<sup>28</sup> Ibid,

Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan

atas dasar :

- a. Permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :
  1. Sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggunga itu sudah lunas, atau
  2. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas, atau
  3. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa kreditor telah melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan;
- b. Perintah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan yang memerintahkan pencoretan hak tanggungan, berhubung kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud diatas, atau permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan Negeri lain.<sup>29</sup>

Atas dasar itu Kepala Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan hak tanggungan tersebut. Pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Ibid,

<sup>30</sup> Ibid Hal. 129

Seandainya sertifikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dilampirkan bersamaan dengan surat roya atau tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, maka pencoretan Hak Tanggungan tetap dilakukan dan hal itu harus dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan tetap dilakukan dan hal itu harus dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 22 ayat (3) UUHT.

Ketentuan dalam pasal 22 ayat (3) UUHT ini merupakan ketentuan yang sangat praktis. Dengan adanya surat roya dari kreditor yang bersangkutan, kecuali roya partial sudah nyata, bahwa utang, untuk mana diberikan jaminan, sudah tidak ada lagi atau paling tidak, ternyata bahwa kreditor sudah tidak memerlukan jaminan Hak Tanggungan itu lagi. Diwaktu yang sudah, penyelesaiannya dilakukan dengan prosedur yang tidak praktis. Kalau sertipikat hipotek hilang, jalan keluarnya dengan membuat akta consent roya didepan Notaris atau pihak kreditor, dengan membawa Surat Keterangan Kehilangan dari Kepolisian dating menghadap kepada dan membuat pernyataan tertulis di hadapan Kepala Kantor. Dalam peristiwa ini yang mengherankan bahwa consent roya yang adalah pernyataan persetujuan untuk meroya, yang biasanya dipakai untuk mengganti surat roya yang hilang, dipakai untuk mengganti sertifikat hipotek yang hilang, padahal yang hilang di sini bukan surat royannya, tetapi sertifikat hipoteknya (J. Satrio, 1998:298).



## K. Roya Partial

Tujuan diadakannya Roya (pencoretan) pada buku tanah / sertifikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh Hak Tanggungan serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. Jika pemberian hak, peralihan hak, pembebanan hak harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak. Setelah berlakunya UUHT maka ketentuan hipotik dan creditverband menjadi tidak berlaku lagi sepanjang mengenai pembebanan HT pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 2 ayat (1) UUHT menyatakan :

“ Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) “.

Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi debitor dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.

Guna mengatasi kesulitan tersebut maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi“.

Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan Roya Partial. Kausula Roya Partial harus dimuat dalam APHT yang bersangkutan, lembaga Roya Partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari obyek Hak Tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah tersebut kemungkinannya dapat dijual lagi atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan baru peringkat yang pertama. Namun dalam prakteknya Roya Partial belum bisa dilaksanakan sepenuhnya. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian Roya Partial terlebih dahulu. Disatu sisi Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 membantu memudahkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Pasal 22 ayat (9) UUHT memberikan pegangan kepada para pihak yang mengenai pelaksanaan Roya Partial, sebagai yang dimungkinkan oleh pasal 2 ayat (2) UUHT, pasal 2 ayat (2) tersebut memberikan kesempatan untuk menyimpangi prinsip : “Hak Tanggungan tidak dapat di bagi-bagi”, dengan jalan memberikan kesempatan kepada para pihak, untuk memperjanjikan roya atas sebagian daripada beberapa persil yang dijaminan seiring dengan pembayaran sebagian dari utang debitor, yang besarnya sudah

disepakati bersama, sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) tersebut di atas.<sup>31</sup>

Mengenai kemungkinan Roya Partil diatur lebih lanjut dalam Pasal 22 ayat (9) UUHT yang mengatakan :

“Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas Hak Tanggungan yang semula membebaninya ”

Pada surat permohonan roya yang diberikan oleh kreditor, disebutkan dengan jelas hak atas tanah yang mana, yang dengan itu dimohon royanya. Permohonan itu dilengkapi dengan sertifikat hak atas tanah yang hendak diroya dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Untuk sertifikat hak atas tanahnya, proses penroyaannya dilakukan seperti tersebut di atas. Yang berbeda adalah pada segi sertifikat Hak Tanggungannya, karena dalam peristiwa roya partial sertifikatnya Hak Tanggungannya tidak ditarik kembali oleh Kantor Pertanahan, tetapi hanya diberikan catatan, persil mana, yang merupakan sebagian dari persil-persil jaminan (atau bagian mana dari sertifikat induk), yang dikeluarkan dari jaminan (dicoret), sedang persil-persil yang lain (atau sisa sertifikat induk) tetap terikat sebagian

---

<sup>31</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Jilid II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung : 1998 Hal. 300

jaminan untuk sisa utang. Sertifikat Hak Tanggungan selanjutnya dikembalikan kepada kreditor.<sup>32</sup>

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa objek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak dan kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam APHT. Demikian pula pendaftaran hapus Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut di atas berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta autentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencatumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.<sup>33</sup>

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan yang merupakan suatu hak yang sudah terdaftar tersendiri dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud di atas. Sedangkan pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian dari obyek Hak Tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah pemecahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Ibid, Hal. 301

<sup>33</sup> Rachmadi Usman I, op. cit., Hal 515

<sup>34</sup> Ibid,

## 1.6. Metode Penelitian

### A. Metode Pendekatan Masalah

Dalam penulisan yang dilakukan dalam skripsi ini menggunakan metode pendekatan. Dimana dalam penelitian yuridis empiris yaitu sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat.<sup>35</sup> Adapun demikian penelitian terhadap identifikasi hukum yang dimaksud untuk mengetahui hukum yang tidak tertulis berdasarkan hukum yang berlaku dalam masyarakat.<sup>36</sup>

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif. Kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam praktek pelaksanaan Roya Partial ini akan dilihat dari sudut yuridis mengenai lembaga hubungan hukum, hambatan-hambatan yang terjadi dan cara penyelesaian. Dalam proposal skripsi ini penulis mengambil studi kasus (case study) dengan melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto.

### B. Sumber Data / Bahan Hukum

Untuk menunjang penulisan skripsi ini, digunakan sumber-sumber data yaitu :

#### a. Data Primer

---

<sup>35</sup>Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu hukum*, Mandar Maju, Bandung : 1995 Hal 61

<sup>36</sup>H. Zainiddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011 Hal 30

Data Primer adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber asli. Sumber asli disini diartikan sebagai sumber pertama darimana data tersebut diperoleh. Sumber data primer dalam kegiatan penelitian ini diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan sertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang bersangkutan, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan Roya Partial.

b. Data Sekunder

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder, yaitu data yang bersumber dari perundang-undangan atau dari bahan hukum, baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Hak Tanggungan, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan UU, hasil-

hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.

3. Bahan Hukum Tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

#### C. Metode dan Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang obyektif maka penulis mengumpulkan data dengan metode sebagai berikut :

##### 1. Wawancara

Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topic tertentu. Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan atau tanya jawab secara langsung. Tanya jawab ini diajukan ke bagian Sub Seksi Peralihan Hak Pembebanan & PPAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto.

##### 2. Dokumentasi

Metode ini digunakan untuk melihat keadaan yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto. Pada metode ini dilakukan survey mengenai data-data Roya Partial Hak Tanggungan pada khususnya yang berupa catatan, transkrip, buku agenda dan dokumen-dokumen dari obyek yang diteliti.

### 3. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung. Meliputi kegiatan pemuatan perhatian terhadap suatu obyek dengan menggunakan seluruh alat indera. Penulis melakukan kegiatan observasi langsung ke lapangan dengan mengamati dan melakukan pencatatan terhadap pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan. Kegiatan ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto. Hal-hal yang diamati adalah:

- a. Berkas atau dokumen yang diserahkan pemohon kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto sebagai persyaratan Roya Partial Hak Tanggungan.
- b. Pengolahan dokumen yang dilakukan oleh pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto.
- c. Penerbitan dan penyerahan sertifikat kepada pemohon.

### D. Teknik Analisa Data

Untuk mendapatkan suatu hasil penulisan yang baik, maka pengolahan data yang digunakan penulis adalah diskriptif Analisis yaitu suatu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan atau menuliskan keadaan subyek atau obyek yang diteliti pada saat sekarang ini berdasarkan dat-data yang ada. Maka analisa data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan sekunder. Dimana dalam menganalisis/pengolahan data terlebih dahulu diadakan pengorganisasian terhadap data primer yang diperoleh melalui wawancara yang dilakukan penulis. Data yang



terkumpul itulah yang selanjutnya dibahas, disusun, dan ditafsirkan serta dikaji permasalahan sehingga diperoleh suatu kesimpulan sebagai upaya pemecahan masalah.

#### E. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data lapangan untuk menemukan jawaban atas masalah. Lokasi yang dipilih sebagai penelitian adalah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto.

#### F. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini adalah 3 bulan, dimulai dari bulan Maret 2012 sampai Juni 2012. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Maret minggu kedua, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni, Pendaftaran proposal, pengajuan judul (pra proposal), Acc judul dan penentuan Dosen Pembimbing, permohonan surat ke Instansi, pencarian data, bimbingan proposal penelitian, penulisan proposal penelitian, pendaftaran ujian proposal, seminar proposal dan perbaikan proposal.

#### G. Sistematika Penulisan

Di dalam Proposal Skripsi ini untuk memahami isi pembahasan materi di atas, maka penulis menggunakan sistematika penulisan yang terdiri dari Bab dan Sub bab:

Bab pertama merupakan pendahuluan, yaitu berisi tentang uraian singkat dari isi tulisan ini guna memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi, yang meliputi latar belakang, rumusan masalah

yang akan dibahas di bab-bab selanjutnya, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini serta sistematika penulisan. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan pengertian kepada pembaca agar dapat mengetahui secara garis besar pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Bab kedua ini menguraikan atas rumusan permasalahan yang pertama tentang Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto, kemudian menguraikan sub-bab antara lain menguraikan jumlah Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto serta memuraikan pelaksanaan Roya Partial di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto yang diperjanjikan dalam APHT dan diperjanjikan dalam surat pernyataan.

Bab ketiga ini menguraikan jawaban permasalahan kedua dimana penulis akan membahas kendala-kendala apa saja yang dihadapi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan. Dalam bab ketiga ini terdiri atas tiga sub bab yaitu sub bab pertama tentang kendala internal, sub bab kedua kendala eksternal dan sub bab ketiga analisa kendala dari pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.

Bab keempat merupakan bab penutup. Dimana bab terakhir ini merupakan kesimpulan dari permasalahan yang diuraikan pada bab-bab

sebelumnya, dan akan dikemukakan saran terhadap permasalahan yang ada, yang mungkin bermanfaat bagi permasalahan tersebut.